

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

XÂY DỰNG SỐ 1
BAN KIỂM SOÁT



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Vũng Tàu, ngày 02 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Đầu tư phát triển Xây dựng Số 1

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;

- Căn cứ Điều lệ của Công ty CP Đầu tư phát triển Xây dựng Số 1 (DIC Số 1) đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

- Căn cứ quy chế làm việc của Ban Kiểm soát;

Thay mặt Ban Kiểm soát Tôi xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên 2025 kết quả hoạt động kiểm soát tại DIC Số 1 trong năm 2024 như sau:

1. Hoạt động của Ban kiểm soát (BKS):

Trong năm 2024, Ban kiểm soát của DIC Số 1 đã thực hiện kiểm tra, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh (SXKD) của Công ty trên cơ sở các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty. Các hoạt động chính của BKS trong năm 2024 gồm có:

- Định kỳ thực hiện công tác thẩm định báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh hàng quý và cả năm 2024.

- Thực hiện kiểm tra, giám sát tính phù hợp về thẩm quyền ra quyết định của Hội đồng quản trị (HĐQT), Giám đốc Công ty.

- Kiểm tra việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.

2. Công tác của Hội đồng quản trị và Ban điều hành:

HĐQT DIC Số 1 gồm 03 thành viên. Trong năm 2024, hầu hết các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của HĐQT, đơn vị đều thông qua HĐQT trước khi thực hiện. Trong kỳ, HĐQT đã chỉ đạo các nội dung chính liên quan tới hoạt động sản xuất kinh doanh như tổ chức Đại hội cổ đông thường niên 2024, đầu tư 01 ô tô; quyết toán quỹ tiền lương thực hiện năm 2023, phê duyệt quỹ tiền lương kế hoạch năm 2024 và ban hành quy chế công bố thông tin; thông qua việc vay vốn tại BIDV chi nhánh BR-VT; thông qua chuyển nhượng lô đất Vạn Hạnh 29 và thanh lý xe ô tô sử dụng không hiệu quả.

Việc triển khai điều hành của Ban Giám đốc Công ty trong năm 2024 tuân thủ theo đúng chủ trương của HĐQT, quy định nội bộ và quy định pháp luật. Năm 2024, DIC số 1 vượt chỉ tiêu lợi nhuận được ĐHĐCĐ thường niên thông qua khi lợi nhuận sau thuế (LNST) đạt 7,6 tỷ đồng – hoàn thành 296,4%/KH. Tuy nhiên, chỉ tiêu doanh thu thuần (DTT) năm 2024 chỉ đạt 144,7 tỷ đồng hoàn thành 65,8%KH.



3. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, Ban Giám đốc:

Trong năm, HĐQT và Ban giám đốc luôn tạo điều kiện thuận lợi cho BKS thực thi nhiệm vụ. BKS được cung cấp tài liệu để giám sát, tham gia góp ý về vấn đề có liên quan đến hoạt động của công ty.

BKS cũng thường xuyên phản hồi thông tin đến HĐQT và Ban Giám đốc về kết quả kiểm tra, giám sát. Đồng thời đề nghị các cấp quản lý có trách nhiệm thực thi đúng nhiệm vụ, tuân thủ các quy định của Pháp luật và điều lệ của Công ty.

4. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:

a. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024:

Đvt: Tr.đồng

Chỉ tiêu	KH 2024	TH 2024	TH 2023	Tỷ lệ TH/KH 2024	Tăng/Giảm so với cùng kỳ năm 2023
1. Doanh thu thuần	220.000	144.741	147.664	65,8%	-1,9%
2. Lợi nhuận trước thuế	3.200	10.395	462	324,8%	+2.150,0%
3. Lợi nhuận sau thuế	2.560	7.588	(1.307)	296,4%	

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 của DIC số 1)

Năm 2024, DIC Số 1 vượt chỉ tiêu lợi nhuận được ĐHĐCĐ thường niên thông qua khi lợi nhuận sau thuế (LNST) đạt 7,6 tỷ đồng – hoàn thành 296,4%/KH. Tuy nhiên, chỉ tiêu doanh thu thuần (DTT) năm 2024 chỉ đạt 144,7 tỷ đồng (gồm doanh thu từ xây lắp 128,6 tỷ đồng và DT từ chuyển nhượng BĐS 16,1 tỷ đồng) – hoàn thành 65,8%KH, giảm nhẹ 1,9% so với năm 2023. Nguyên nhân LNST vượt KH do trong năm đơn vị phát sinh lợi nhuận từ việc chuyển nhượng bất động sản (BDS) với lợi nhuận gộp là 14,4 tỷ đồng. Nếu loại trừ lợi nhuận từ chuyển nhượng BDS, lợi nhuận trước thuế của đơn vị lỗ 4,0 tỷ đồng. Năm 2024, DIC Số 1 dự kiến không thực hiện chia cổ tức.

Lĩnh vực xây lắp là lĩnh vực chính của đơn vị trong năm 2024 - doanh thu xây lắp đạt 128,6 tỷ đồng – chiếm 88,9%/DTT, chủ yếu đến từ các công trình thuộc dự án Khu dân cư (KDC) Hậu Giang do Tập đoàn DIC làm chủ đầu tư (doanh thu đạt 52 tỷ đồng – chiếm 42%/DT xây lắp) và công trình trường học Võ Văn Tần - Long An (doanh thu đạt 74,6 tỷ đồng chiếm 58%/DT xây lắp).

Tại thời điểm 31/12/2024, tổng dư nợ phải thu ngắn hạn khách hàng của DIC Số 1 là 51,0 tỷ đồng - chiếm tỷ trọng 41,9%/tài sản ngắn hạn và 21,9%/tổng tài sản, chủ yếu là khoản phải thu của Tập đoàn DIC 38,2 tỷ đồng. Năm 2024, chi phí tài chính là 7,4 tỷ đồng giảm 19,6% so với năm 2023. Với việc chậm thanh toán của chủ đầu tư, đơn vị phải tăng cường huy động vay ngân hàng và cán bộ công nhân viên (CBCNV) để duy trì hoạt động. Việc sử dụng đòn bẩy tài chính ở mức cao dẫn đến việc đơn vị bị loại phần chi phí lãi vay vượt quá 30% EBITDA (Lợi nhuận thuần, lãi vay và khấu hao) theo quy định ra khỏi chi phí hợp lý, với phần chi phí lãi vay bị loại trong năm 2024 là 1,1 tỷ đồng – chiếm 14,9% chi phí lãi vay phát sinh.

b. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản:

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023
1. Khả năng sinh lời		
ROS (%)	5,24	(0,89)
ROA (%)	3,63	(0,70)
ROE (%)	14,73	(2,64)
2. Khả năng thanh toán		
Khả năng thanh toán ngắn hạn (lần)	1,00	1,06
Khả năng thanh toán nhanh (lần)	0,42	0,50
3. Cơ cấu tài sản/nguồn vốn		
Cơ cấu tài sản (TSNH/TSDH)	1,10	1,52
Hệ số nợ phải trả (Nợ/NV)	0,76	0,74
Hệ số Nợ trên VCSH	3,20	2,88

Tài sản: Tại thời điểm 31/12/2024, tổng tài sản của DIC Số 1 là 232,4 tỷ đồng, tăng 25,5% so với đầu năm. Trong đó, tài sản ngắn hạn 121,7 tỷ đồng - chiếm 52,4%/tổng tài sản, tăng 8,9% so với đầu năm và tài sản dài hạn 110,6 tỷ đồng - chiếm 47,6%/tổng tài sản - tăng 50,5% so với năm 2023 chủ yếu do đơn vị đầu tư 01 xe ô tô và 01 lô đất với giá trị đầu tư thực hiện trong năm đạt 42,8 tỷ đồng. Việc đầu tư TSCĐ người đại diện vốn đã xin ý kiến và được Tập đoàn DIC phê duyệt trước khi thực hiện.

Nguồn vốn:

+ Tại thời điểm 31/12/2024, vốn chủ sở hữu của đơn vị là 55,3 tỷ đồng bao gồm vốn điều lệ của đơn vị 45,0 tỷ đồng, lũy kế lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 7,6 tỷ đồng.

+ Nợ phải trả: Tại thời điểm 31/12/2024, nợ phải trả của đơn vị là 177,1 tỷ đồng, tăng 28,9% so với cùng kỳ năm 2023, chủ yếu là nợ ngắn hạn 121,3 tỷ đồng chiếm 68,5%/nợ phải trả và nợ dài hạn 55,8 tỷ đồng tăng 72,5% so với cùng kỳ.

Về cơ cấu nguồn vốn, tổng nợ phải trả chiếm 76,2%/tổng nguồn vốn, trong đó nợ vay ngắn hạn chiếm 39,9%/tổng nguồn vốn và nợ vay dài hạn chiếm 9,0%/tổng nguồn vốn. Hệ số Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu là 3,20 lần. Hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh lần lượt là 1,0 lần và 0,42 lần cho tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh phụ thuộc nhiều vào các khoản vay tài chính. Ngoài ra, tính thanh khoản tài sản tại thời điểm 31/12/2024 của đơn vị không cao khi tiền mặt và nợ phải thu ngắn hạn chỉ chiếm 22,0%/tổng tài sản, hàng tồn kho và tài sản dài hạn chiếm 77,9%/tổng tài sản cho thấy dòng tiền của đơn vị không linh hoạt và đang bị chiếm dụng tại các danh mục đầu tư dài hạn. Trường hợp thu hồi nợ từ khách hàng không đạt tiến độ, đơn vị sẽ gặp khó khăn trong việc thanh toán các khoản nợ phải trả cho nhà cung cấp và nợ vay ngắn hạn.

5. Về thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2024:

- *Về việc trích lập các quỹ:* Trong năm 2024, đơn vị thực hiện trích lập các quỹ theo đúng mức Đại hội thông qua.

- *Về thực hiện kế hoạch SXKD năm 2024:* Năm 2024, DIC số 1 vượt chỉ tiêu lợi nhuận được ĐHCĐ thường niên thông qua khi lợi nhuận sau thuế đạt 7,6 tỷ đồng – hoàn

350067
CÔNG
CƠ PH
TƯ PH
ÁY D
SỐ 1
T.Đ.Á. P.

thành 296,4%/KH, chỉ tiêu doanh thu thuần năm 2024 chỉ đạt 144,7 tỷ đồng – hoàn thành 65,8%KH.

- **Về công tác đầu tư tài sản cố định (TSCĐ):** Năm 2024, giá trị đầu tư TSCĐ thực hiện trong năm đạt 42,8 tỷ đồng – đạt 329,2% kế hoạch được ĐHĐCĐ thường niên thông qua chủ yếu do mua 01 xe ô tô và đầu tư 01 lô đất dự kiến xây dựng văn phòng làm việc. Việc đầu tư TSCĐ người đại diện vốn đã xin ý kiến và được Tập đoàn phê duyệt trước khi thực hiện.

- **Về kế hoạch thanh lý TSCĐ:** Trong năm 2024, căn cứ vào yêu cầu thực tế, HĐQT và Ban điều hành DIC Số 1 thực hiện chuyển nhượng lô đất Vạn Hạnh 29 và thực hiện thanh lý xe ô tô do quá trình sử dụng không hiệu quả. Tổng số tiền thanh lý TSCĐ đơn vị thu được trong năm là 20,5 tỷ đồng. Việc thanh lý TSCĐ đã được Người đại diện vốn xin ý kiến Tập đoàn DIC trước khi thực hiện, đồng thời Chủ tịch HĐQT/Giám đốc DIC số 1 đã tổ chức triển khai chuyển nhượng đúng theo chủ trương đã được Lãnh đạo Tập đoàn phê duyệt.

- **Về kế hoạch huy động vốn từ CBCNV và người thân:** Trong năm 2024, đơn vị đã thực hiện huy động từ CBCNV theo đúng chủ trương của Đại hội thông qua. Tại thời điểm 31/12/2024, dư nợ vay cá nhân là 800 triệu đồng.

- **Về việc chi trả thù lao cho HĐQT và Ban kiểm soát:** Trong năm, đơn vị thực hiện chi trả thù lao cho HĐQT và Ban kiểm soát theo đúng mức Đại hội đồng cổ đông thông qua. Thông tin chi tiết về thù lao của Ban kiểm soát được trình bày tại tờ trình báo cáo về chi trả tiền lương & thù lao HĐQT và BKS.

6. Về báo cáo về giao dịch của Người nội bộ, người liên quan của người nội bộ; giữa DIC số 1, công ty con, công ty do DIC số 1 nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ:

Trong năm 2024, DIC số 1 không thực hiện góp vốn/sở hữu cổ phần tại các đơn vị khác. Trong năm 2024, DIC số 1 không bị phạt do vi phạm các quy định về thẩm quyền phê duyệt, chế độ báo cáo và công bố thông tin liên quan đến giao dịch của Người nội bộ, người liên quan người nội bộ.

7. Một số kiến nghị với HĐQT và Ban điều hành:

- Trong cơ cấu tổng tài sản của DIC số 1, tài sản ngắn hạn chiếm 52,4% - trong đó chủ yếu là khoản phải thu khách hàng chiếm tới 41,9%/tài sản ngắn hạn - chiếm 21,9%/tổng tài sản. Cấu trúc tài sản cho thấy đơn vị đang bị khách hàng chiếm dụng vốn và đơn vị có tỷ lệ hàng tồn kho và tài sản dài hạn lớn (77,9% tổng tài sản). Đồng thời, Hệ số Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2024 là 3,20 lần. Việc sử dụng đòn bẩy tài chính ở mức cao dẫn đến việc đơn vị bị loại phần chi phí lãi vay vượt quá 30% EBITDA (Lợi nhuận thuần, lãi vay và khấu hao) theo quy định ra khỏi chi phí hợp lý, đề nghị đơn vị đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ của khách hàng, cân đối nguồn vốn đầu tư tài sản dài hạn để bảo đảm dòng tiền hoạt động SXKD và giảm dư nợ vay. Đồng thời cần chủ động hơn nữa trong tìm kiếm thêm các công trình/dự án ngoài Tập đoàn DIC.

- Chi phí xây dựng dở dang tại thời điểm 31/12/2024 chiếm 54,1%/tài sản ngắn hạn và 28,4%/tổng tài sản. Đề nghị đơn vị nâng cao hơn nữa năng lực/chất lượng công tác lập hồ sơ thanh quyết toán, đẩy nhanh việc quyết toán các gói thầu để đảm bảo việc ghi nhận doanh thu kịp thời, hạn chế các rủi ro liên quan tới kết quả SXKD của đơn vị.

- Tiếp tục thực hiện rà soát các quy định nội bộ, chức năng nhiệm vụ của các Phòng/Tổ phù hợp với hoạt động thực tế của đơn vị.

- Đề nghị đơn vị thường xuyên cập nhật các quy định về thuế để đảm bảo kê khai và nộp thuế đúng, thận trọng trong việc rà soát hóa đơn đầu vào nhằm hạn chế các hóa đơn không hợp lệ, hạn chế các rủi ro khi Cơ quan Thuế kiểm tra. Thực hiện hoàn thiện, bổ sung các chứng từ kế toán nhằm đảm bảo các chi phí phát sinh được ghi nhận hợp lý, hợp lệ.

- Tuân thủ các quy định về công bố thông tin theo quy định nội bộ và quy định của pháp luật.

- Đối với các cổ đông: Trong năm, Ban Kiểm soát không nhận được khiếu nại nào của cổ đông về hoạt động của Công ty, về việc điều hành của HĐQT và Ban Giám đốc.

8. Kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025:

- Giám sát tình hình thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên hàng năm, Giám sát việc chấp hành Pháp luật của Nhà nước, Điều lệ Công ty. Giám sát tình hình thực hiện các Nghị quyết, Quyết định, chỉ thị của Hội đồng quản trị.

- Kiểm tra tính pháp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành các hoạt động kinh doanh, trong ghi chép sổ sách kế toán và báo cáo tài chính.

- Thẩm định báo cáo tài chính hàng quý và cả năm của Công ty.

- Báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về tính chính xác, trung thực, hợp pháp của việc ghi chép, lưu trữ chứng từ và lập sổ kế toán, báo cáo tài chính và các báo cáo khác của Công ty.

- Giám sát sự phối hợp hoạt động giữa Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát.

- Các nhiệm vụ khác theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

Trên đây là báo cáo hoạt động trong năm 2024 của Ban kiểm soát. Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Kính chúc Quý cổ đông nhiều sức khỏe và thành công.

Xin trân trọng kính chào !

TM. BAN KIỂM SOÁT

Lê Thị Thìn
Trưởng Ban



